الأحد 13 مارس 2016.

(01)

التأمينات العينية: الرهن الرسمي *

مقتضى عقد الكفالة: شخص يضمن شخصا آخر. (188) ← لكن قد تذهب ولا تجد شيئا ⟸ تذهب للرهن = العقار ← هنا لا تخشى إعساره والعقار تزيد قيمته

عرفت م 882 من ق م الرهن الرسمي أنه عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار مخصص لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة لاستيفاء حقه من ثمن هذا العقار في أي يد كان.

هو عقد ← توافق إرادتين، يكسب بموجبه الدائن عقارا مخصصا (موجودة في الصياغة الفرنسية).

المادة 883: لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون.

تخصيص — امتياز

الم 882 ← مصدره العقد فقط.

الم 883 ← مصادره 3: الرهن الاتفاقي، بموجب حكم، بموجب القانون

[الرهن الرسمي = الرهن العقاري = الرهن التأميني].

ثمة: المصدر الوحيد والأوحد هو العقد.

لأنه إذا تقرر بموجب حكم قضائي فإننا نكون أمام حق تخصيص المنصوص عليه 937 من ق م.

فرق: الحيازي على العقار وعلى المنقول، والرسمي فقط على العقار.
في الرسمي يحتفظ المدين بالعقار المرهون، وفي الحيازي ينتقل يحوز الدائن العين المرهونة.
في الحياة العملية ينصب الرهن الحيازي فقط على المنقول.

* في الحياة العملية يكون الرهن بموجب عقد، وإذا وجد حكم قضائي نكون أمام حق تخصيص.

= يجوز لكل دائن بيده (← بحوزته) حكم واجب التنفيذ (← حكم نهائي ممهور بالصيغة التنفيذية) صادر في أصل الدعوى أي في موضوع النزاع يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق تخصيص على عقارات مدينه لضمان أصل الدين والمصاريف.

- ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أن يحصل على حق تخصيص على عقار في تاريخ ...

م 2/937: إذا أراد أن يتحصل على حق تخصيص أن ترفع الدعوى على المدين وهو على قيد الحياة.

* ينظر في الدعوى وهي على الحالة التي كانت عليها وقت رفعها ⟸ إذا كان حيا وقت رفعها ← يحصل على حق التخصيص ولو توفي المدين بعدها (← بعد رفع الدعوى).
← أي أثناء سير الدعوى.

- حق التخصيص يستند على حكم قضائي نهائي سابق.

939 : يجوز الحصول على حق تخصيص بناءً على حق يثبت صلحًا (459) ...

مصادر حق التخصيص: الحكم النهائي.
- الصلح
- الاتفاق.

نعود هنا تذهب لرئيس المحكمة لاستصدار أمر استعجالي بالتخصيص ⟸ هو مقرر لحق سابق.
⟸ الحكم بالتخصيص تقرير حالة قائمة

م 938 : لا يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية أو من محكمين
(ولسي : محكمتين)

[الحكم الأجنبي لا ينفذ إلا باتباع إجراءات التنفيذ في الوطن ⟸ محكمة مقر المجلس (مثلا محكمة سيدي امحمد بالجزائر العاصمة) باستثناء ما يتعلق بالحالة المدنية بالنسبة للأطفال المولودين في الخارج = هنا أمام محكمة سيدي امحمد فقط] وإجراءه

- إذا كان عندي حكم نهائي يلزم المدين بأداء حق ومبلغ أذهب لرئيس المحكمة أمر على ذيل عريضة

(940) = قضاء استعجالي : إلى السيد رئيس محكمة مستغانم

طلب استصدار أمر استعجالي بحق التخصيص.

الطالب : السيد ..... (الدائن)
(بنفسه أو القائم بحقه السيد المحامي ....)

المطلوب ضده أو المدعى عليه : (المدين) : اسمه ولقبه وهويته.

الوقائع والإجراءات : حيث أنه بتاريخ ..... تحصل العارض (المدعي) على حكم يلزم المدين بأدائه مبلغ ... من دائرة ... مستغانم حيث أن هذا الحكم أصبح نهائيا (وثيقة رقم 01)، حيث أنه رغم المساعي التي قام بها العارض لتنفيذ الحكم المذكور إلا أن المطلوب ضده تقاعس على التنفيذ

- حيث أن هذا الأخير يملك عقارا أو عقارات مدنية مستغانم قومها الخبير ... (وثيقة 2 و 3) + تقرير الخبرة

موقع العقارات
- حيث أنه استنادا على المادة 937 من القانون المدني يلتمس العارض من سيادتكم الموقرة استصدار أمر بالتخصيص على العقار (أو العقارات) المملوكة للمدين والكائنة بـ 24 شارع ... حي صلامندر، مستغانم.

أمر

نحن رئيس محكمة مستغانم نأمر بمنح حق التخصيص للدائن على العقار المملوك للمدين والموجود بـ 24 شارع ... (انتهى)

وتنفيذ هذا الأمر فوراً بغض النظر عن طرق الطعن، لأنه استعجالي واجب التنفيذ ويبلغ في
نفس اليوم

إذا رفض رئيس المحكمة توقيع الأمر يجوز للدائن الطعن بالاستئناف أمام المجلس، أما المدين فإنه
يجوز له أن يتظلم من هذا الأمر (944) الصادر بالتخصيص أمام القاضي الذي أصدره ⇐

(نقطعي)
هذا لا يستساغ لأنه يفترض الطعن أمام جهة أخرى. التراجع عن الحكم المعترض فيه واعتباره
كأنه لم يكن وفصلاً من جديد [تأييد الحكم المعترض فيه، فصلاً من جديد ......] ← راجع

رفض المعارضة لعدم التأسيس ⇐ نطعن في الحكم المعترض فيه (= الحكم الغيابي)
التراجع عن الحكم المعترض فيه واعتباره كأن لم يكن (لأنني لست درجة استئناف) وفصلاً من جديد

نتائج أو آثار حق التخصيص: ينتج نفس الآثار التي تترتب عن الرهن الرسمي وتسري
عليه ما يسري على الرهن الرسمي من قيد، تجديد القيد، شطب القيد ... الخ.

ملاحظة: مؤدى = لا قيد للمنقول = الرهن الحيازي.
(للمراجعة) المنقول = لا شهر.

~~أو بمقتضى القانون (883):~~
~~إذا تقرر الحق العيني~~

حق التخصيص لا يتقرر إلا على العقارات = ومما يصح التعامل فيه (لبيعه بالمزاد العلني).
~~حق التخصيص~~

أو بمقتضى القانون (883):
إذا تقرر الحق العيني بموجب القانون فإننا نكون بصدد حق امتياز، وهذا ما نصت
عليه المادة 982: الامتياز هو أولوية يقررها القانون مراعاة منه لصفة الدين.
وبالتالي فإن القانون يعطي أولويات لديون معينة، ومن الديون هي ديون الخزينة العمومية
(= المصاريف القضائية، الضرائب، الرسوم، الحقوق المالية الأخرى التي نص عليها قانون المالية) بغض
النظر عن تاريخ القيد (فديون الخزينة العمومية تقدم على الديون العادية ولو كانت هذه سابقة في
القيد).

حقوق الامتياز الخاصة تنصب على عقار أو منقول، وحقوق الامتياز العامة كذلك (راجع).

وتسري على حق الامتياز ما يسري على الرهن الرسمي ~~(لاستثناء القيد)~~
ما يسري من قيد وتجديد القيد وشطبه وعدم قابلية حق الامتياز للتجزئة.

(4)

الأقوى هو حق الامتياز ← حق التخصيص ← حق الرهن الرسمي.
هنا ننظر للقيد (زاوية تراجع).

2/991: ويستوفى هذه المبالغ .....

ماهي القيد، وماهي الشهر؟

التسجيل (الضريبة) ← 5% من ثمن البيع، 5% في الهبة من قيمة العقار مثلا.

- الشهر يكون بالنسبة للحقوق العينية الأصلية: شهر عقود: البيع، الإيجار، الهبة... إلخ.

- أما القيد فيكون بالنسبة " " التبعية: نقول قيد (لا شهر) لعدم انتقال الملكية.

- التأشير الهامشي: شطب الرهن أو التنازل عن مرتبة الرهن.

* الرهن الرسمي يحتاج: رسمية + القيد (في المحافظة العقارية).

* أنواع الدائنين: دائن مرتهن وبعده الدائنون العاديون.

* في حالة عدة دائنين مرتهنين: هنا يستوفى الأسبق في القيد، فالأولوية بالقيد، وما بقي فللدائنين العاديين تقاسموه قسمة غرماء.

مسألة: مصادر الرهن؟
ترتيب التأمينات من حيث القوة؟

- التأشير الهامشي:

القيد يجب أن يتجدد " " والشهر للحقوق العينية الأصلية فدائم.

↓

الرهن يجدد .... إلخ.

الشطب: عند الوفاء بالدين في التأشير الهامشي نقوم بالشطب لاستيفاء الدين.

أ: قيد رهن في 2016/01/01 ← الأولوية له.

ب: " " " 2016/02/02.

ج: " " " 2016/03/02.

هناك التنازل عن الرهن أو التنازل عن مرتبة الرهن ← نضع كل هذا في التأشير الهامشي.
(كتابي في المحافظة العقارية في التأشير الهامشي)

(نسميها في الدين) ← تطهير العقار
(هنا بين الدائن والمدين)

بين الدائنين فيما بينهم.
ب يتنازل عن مرتبته لـ ج
بحيث عند حجز البيع العقار وبيعه في المزاد العلني تكون الأولوية لـ ج.

هناك 183 محافظة عقارية على المستوى الوطني وكل محافظة مكاتب عقارية، وللمكلف رئيس وأعوان.

لا يجدد في القيد حق التخصيص وحق الامتياز (راجع ما فاتك من التسجيل).

947: ... وخاصة ما يتعلق بالقيد وتجديده وشطبه ← في فائدة الخزينة العمومية لا تقيد
و نفقة الوصية لا تقيد... وحقوق البنايين لا تحتاج لإجراء .....

← غير قابلة للتطبيق
حق التخصيص يحتاج للقيد... نعم صحيح أما حقوق الامتياز فلا

المحاضرة الثالثة .

تأمينات عينية 2016/04/25

Droit d'affectation

Droit de privilège

العقد : بالنسبة للعقد : صحيح

ينشأ الرهن بأحد الطرق الثلاثة : الحكم : بالنسبة للحكم : لا غير صحيح

القانون

إذا كنا بصدد الحكم فإن هذا الحكم يستند إلى تعاقد سابق فإننا نكون بصدد حق تخصيص

أما إذا كنا بصدد قانون فإننا نكون بصدد حق امتياز .

م/ 882 وما بعدها : الرهن هو عقد يكتسب بمقتضاه الدائن حق عيني على عقار للوفاء بدينه

(الصياغة الفرنسية : عقار مخصص لأداء التزام)

في الصياغة العربية (Im. affecté) يكون له بمقتضاه

أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه

من ثمن ذلك العقار في أي يد كان .

حق التقدم والأفضلية

حق التتبع

خصائص عقد الرهن الرسمي

1) العقد : لا ينصب إلا على العقارات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك م/ 886 ، وهي مادة جازمة . "يحل للعقار الرهن الرسمي لا يكون إلا عقار"

≠ الاستثناء : الرهن الرسمي على السفينة م ت ك .

م/ 113 من قانون الطيران

2) وهو حق عيني تبعي D. Réel accessoire م/ 893

"لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون سواء في صحته أو انقضائه" لا يوجد رهن بدون دين أصلي وبالتالي الرهن يتبع

في الكفالة محل الرهن هو العقار بينما في الرهن الرسمي هو العقار

إذا كان الدين صحيح فإن الرهن يكون صحيح

يكون هناك ارتباط وتساند وتقابل بين الرهن والدين بحيث كلاهما يكون سببا للآخر . السبب هو الإجابة عند السؤال لماذا التزم

2) يوم تقديم الرهن. والمدين ما كان يتحصل على الدين لو لم يقدم الرهن. (ما كنت أقرضك لو لم تقدم لي الرهن).

3) ~~لا يكفي~~ يجب أفراغ الرهن في عقد رسمي أي يفرغ أمام الموثق وهنا الرسمية شكل انعقاد وإلا كان العقد باطل بطلان مطلق.

ولا بد من إجراء آخر وهو **القيد** (l'inscription)

(المادة 793 من القانون المدني)

⇐ الشهر يكون بالنسبة (عقد البيع - عقد الهبة - عقد الشركة) الحقوق العينية الأصلية

⇐ القيد يكون بالنسبة للحقوق العينية التبعية، جميع العقود العينية التبعية

حق الرهن إنما هو حق تابع لحق أصلي.

⇐ هذا القيد مهمته هي تكون الرهن نافذ. إذا كان هناك دائنين فإن القيد يحدد مرتبة الدائنين (الأهمية أي الأفضلية في اقتضاء الدين).

أي من أجل تحديد نفاذ الرهن الاحتياطي ومن له الأولوية).

4) إن الرهن الرسمي لا يؤدي إلى خروج حيازة العقار المرهون من المدين على عكس الرهن الحيازي.

أي للمدين حق الاستعمال والاستغلال دون الطرف ولكن حق الدائن مرتبط بالعقار لدرجة أنه يتبع العقار أينما كان عند حلول أجل الدين

حق التتبع

(3)

بشرط أن لا يستعمل الدار

عدم الإضرار بالعقار

من الجزائر ← أهل الدين ... وإنقاص من قيمته (تخريب الدار أو إهماله).

وللدائن بيعه في المزاد العلني يستطيع حال الإنذار،

← م/ 884 يجوز أن يكون العقد ملكا للمدين أو لشخص آخر (الكفيل العيني).

الكفالة العينية (الكفيل)

← وضع الكتاب الى الشيء يجب أن يكون الراهن أو الكفيل مالكاً للعقار وأن يكون أهلا للتصرف فيه

← الأهلية (أهلية التصرف) تشترط عند المدين والكفيل العيني أيضا.

والراهن لا بد أن يكون هو كذلك أهلا للتصرف.

الأهلية للتصرفات:

التصرفات القانونية ← النافعة نفعاً محضاً (هبة، وصية) صحيحة

← الدائرة بين النفع والضرر (بيع...)

← الضارة ضرراً (قابلة للإبطال).

ف الدائن المرتهن لا بد أن تتوفر فيه الأهلية.

← عندما تكون بصدد كفيل عيني م/ 893 : " يجوز للكفيل العيني أن يتمسك بجميع أوجه الدفع تجاه الدائن المرتهن "

المدين ← أ ← الدائن المرتهن

ب كفيل ... أن يتمسك بمواجهة الدائن

بالنسبة لنقص الأهلية
في عقد الكفالة . المشرع
⟸ المدين ناقص أهلية
المشرع لم يتكلم ⟸
نرجع إلى القواعد العامة
إذا كنت كفيل عديم
وكفلت هذا المدين رغم نقص
أهليته فإن التزامك
يكون التزام طبيعي إذا
كنت تعلم ، أما إذا
لم تكن تعلم فيمكن
لك طلب الإبطال
الوصف الالتزام الطبيعي
~~هذا الفصل~~

العقد يكون بين ت و أ
الكفيل ① - يتمسك بجميع أوجه الانقضاء
② - إبطال العقد
- كذلك يستفيد من دفوع
المدين تجاه الدائن المرتبطة
نفترض المدين دفع تجاه
الدائن المرتبط بأن
العقد باطل بطلانا
مطلقا لأنه ناتج عن
القمار المخالف
النظام العام
أو أنه حصل له مقاصة
أو صلح بينهما أو
أن الإرادة مشوبة بتدليس
إذا أبطل هذا العقد
ثم بالتبعية عقد الكفالة
سيبطل أيضا
ما بني على باطل فهو باطل
③ كالكفالة نفترض أن المدين
أبرم عقدا ناتج عن القمار
أو تدليس ... غلط
ولم يرد طلب بطلان العقد
لمخالفته النظام العام
هل للكفيل المدين يتمسك
١ ⟸ يحتج إلى الكفالة بطلب إبطال
٢ ـ يمكن للمدين عقد الكفالة

شروط انعقاد الرهن الرسمي:
كغيره من العقود الأخرى:
رضا - سبب - محل (شكلية) بالنسبة للعقارات

* المحل/ لابد أن تتوفر فيه 3 شروط:
① الشرط الأول/ يجب أن يكون العقار المرهون مما يصلح للتعامل فيه وبيعه في المزاد العلني (م/ 886 ف 02) بحيث لا يجوز التعامل في العقارات المملوكة للدولة والمنصوص عليها في ما نصت 688 و 689 من القانون المدني.
← Issaissable - inaliénable - imprescriptible.

② الشرط الثاني/ يجب أن يكون معينا تعيينا نافيا (دقيقا) من حيث طبيعته وموقعه (استحالة وجود).
معنى ذلك م/ 94 عن حالة التعيين هنا/ "هي مرتبة تسلم في محل العقد يجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره. أما ليس من محل العقد يجب يكون قابل للتعيين ولكن عند نشوء التوقف يتعين أن كان الغ المحل معين النوع والمقدار) من في حالة سكوت العقد عن الجودة فإن المدين يأتي بجودة متوسطة".
هذا هو الأصل في نظرية العقد الطبيعي م/ 94 لكنه بالنسبة للرهن الرسمي لابد أن يكون المحل معين تعيينا كافيا لا صفته.

الشرط الثالث/ وهو أنه يكون العقار المرهون مملوكا إما للمدين إما للكفيل (م 884) وهذه الحالة سوف نتعرض أي تؤدي بنا إلى التعرض إلى 04 حالات؛

] بالنسبة للرهن الرسمي الصادر عن المدين وبالنسبة للكفالة العينية

الغير الثالث (عندما يملك العقار) إذا كنا بصدد

المدين (رهن رسمي)

← شخص آخر ← كفالة عينية ،

← إذا كنا في تبرع .

الخاصية الرابعة :

تابع الخصائص / عقد توثيقي إذ لا يوجد بينه الخصائص عقد الرهن

- أنه يمنح ميزتي التقدم (أو الأولوية أو الأفضلية) وحق التتبع .

- الرهن ملازمة لوضعية الدائن أو المدين ينتقل إلى ورثتهما لاستيفاء (الدائن) أو للوفاء (المدين) بالـ

- ~~التاخير~~ ينقضي الرهن بانقضاء الدين .

- انه غير قابل للتجزئة (م/892) . indivisible

⇐ أي كل جزء من العقار أو العقار portion المرهونة ضامن لكل الدين " ⇐ action personnelle et divisible

قسمة عرضة للـ

action hypotecaire

الدعوى الناشئة عن الرهن لا تتجزأ .

مثال ← لو فرضنا أن شخص (المدين) (أ) رهن عقار لـ (ب) (الدائن) فقام أ ببيع هذا

المرهون ... هو وتم تقسيم هذا العقار د ، جـ ، ب ← [أ | ب]

(7)

مثال آخر ← قطعة أرض مرهونة جرى رهنها وتمت قسمتها
بين الورثة إلى 4 أجزاء فإن كل جزء منه هذه التركة ضامنة
للوفاء بكل الدين. ويتبع كل القطعة فلا
يمكنه لحائز كل جزء أنه يدفع حصته

تجزئة العقار ← طريقة ومستحدثة تتم بعقد الهبة الرسمي
أو في عقد لاحق.

وإذا تمت قسمة فهذا لا يؤثر على الرهن فإن كل
جزء من العقارات المرهونة ضامنة لكل الدين.

الفقرة الثانية من نفس المادة؛
"وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات
المرهونة كاملة" ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

← لنفترض أن "أ" رهن عقارات إلى ث والدين 50 ألف
فقام ب بتسديد جزء من الدين 10 ألف تبقى 40 ألف
حصل هذا الوفاء الجزئي يؤثر على العقارات.
← العقار لا ينقص بنقصان الوفاء الجزئي.
أي في حالة الوفاء الجزئي؟ هنا القاعدة 47 م.ع
أساس 50 ألف وبقي 20 ألف فهل
فإن الوفاء الجزئي بالدين فإن العقار لا يتأثر.

إذا دفع المدين 45 تبقى 5 وعند حلول
أجل الدين ولم يوف المدين يباع العقار المرهون
في المزاد العلني ويستوفي الدائن 5 الباقية ويرد
45 إلى المدين.

نرجع إلى الحل

(Tts les actions personnelles ou réelles sont prescrites après 15 ans.)

* كل الدعاوى الشخصية (الدين) والعينية (الرهن) تتقادم بعد مضي 15 سنة.

هام جدا ← التقادم ليس من النظام العام ولا يجوز للقاضي إثارته بنفسه.

لعدم مرور الأجل للتقادم إذا لم يطالب المدين الدفع بالتقادم أمام القاضي الحكم بالدين

نرجع إلى الحالات الخرى

الحالة الثالثة: رهن ملك الغير — hypothèque d'un bien d'autrui

المشرع لم ينص على هذه الحالة: إن الرهن شخص ملك غيره بناء على (الاستقادم بعد الشراء) في الملكية لم يوضح أنه ينتقل ملكية عقارية الـ... منه عنده

عند ما يتضح هذا الشخص رهن عقارا لا يملكه فإن الرهن قياسا على المواد 397 إلى 399 "بيع ملك الغير" إذا باع شخص شيئا لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال العقد (غير المنقول) أو إلا علام (أي شهرة) Public

ويكون الشهر كذلك

يجوز تصحيح بيع ملك الغير في حالتين: (أي)

عدم ناجز (إجازة) — أي غير نافذ Inopposable

أ. باع إلى أي مالا يملك.

وهذا الملك ب ج يجوز للمشتري طلب إبطال العقد

← (397/1)

— إن ~~المشتري~~ هذا العقد غير نافذ في حق المالك أي يعتبر كأن لم يكن. لماذا؟ (المالك) لا يرفع دعوى

إبطال الحق ...

9

نظرية البطلان فصلها المشرع في 6 مواد
من 99 إلى م 105

التمسك بالبطلان إلا من أحد الطرفين

م 106 و 113 ← لا يتمسك العقد إلا الطرفين
أو طرف واحد بنص القانون.

← عدم التأسيس = لعدم وجود مادة قانونية تستعمل للحمه

الاجازة ← تصديد من الشخص الذي له حق طلب الإبطال Confirmation

(التنازل عن حق طلب الدعوى)

الاجازة ≠ الاقرار ← تكون من طرف أجنبي عن العقد
المالك له حق
الاجازة تكون من الطرف المتضرر من طرفي العقد. له الحق في التنازل

تكملة تصحيح بيع ملك الغير
إلى لا ← وهو اقرار المالك (ح) في عقد البيع.
ويمتنع عن المشتري طلب الإبطال

المشتري
← في النسر / إيجابي لا يدفع بأن المالك الحقيقي قد أقر عقد البيع
ويطلب إنقاص العقد
أو البائع ضامنا حالة اقرار

(٣)
البائع
المشتري

الطرف المتدخل الخصام ج
Intervention forcée

في حالة افتراض
عدم الإقرار ← القاضي يحكم بإبطال العقد.
أما الحالة الثانية
مالك مهاجر ومسكني تربصه
والمشتري رفع دعوى قاني استدخل في الخصام
القاضي يقضي بالإبطال.
م/ 398

- الحالة الأولى الإقرار
- الحالة الثانية اكتساب البائع للعقار أي التبيين محل
أيلولة الملكية الشيء المبيع للبائع وبالتالي يصبح
مالك للشيء وبالتالي يزول السبب
للبطلان هذه الأيلولة اكتساب يكون قبل
رفع الدعوى (عند رفع الدعوى لم يكن مالك).

ب

1

العقد يكون نسبيت و أ

1 - بتمسك بحسبع أو انفصار أو الكفيل ② اسطال العقد
③ - كذلك يستفيد منه دفوع المدين تجاه الدائن المرتهن
يفترض المدين وقع تجاه الدائن المرتهن بأن العقد باطل بطلان مطلقة لأنه ناتج عن القمار (المخالف النظام العام)
أو أنه حصل له مقاصة أو صلح بينهما أو أنه B لم تحقق بدل أو الكراء ...
إذا أبطل هذا العقد تم بالتبعية عقد الكفالة يبطل أيضا
ما بني على باطل فهو

③ كالكفالة تفترض أنه كانت للدائن ناتج عنه أو B نصحيح غلطا أو تدليس وسكت ولم يرد طلب مثلا إذا المخالفة النظام العام
هل للكفيل العيني يتمسك

← حتى في هذه الحالة فإنه يطلب
٢ باسم المدين عقد ~~الكا~~ الكفالة ثم أ

بالنسبة للقصر الأهلية
فهي الكفالة .. المشرع
← المدين ناقص أو
المشرع لم يتكلم ←
نرجع إلى القواعد العامة
إذا كنت كفيل عيني
وكفلت هذا المدين رغم نقص
أهليته فأنت التزامك
يكون التزام طبيعي إذا
كنت تعلم أما إذا
لم تكن تعلم فيحق
لك طلب إبطال
~~الشيء~~ الالتزام الطبيعي
~~هذا التعويد~~

٢ م

شروط في الاستعمال دار
عدم الإضرار بالعقار
من المجاز ← أهل الدين يستفيد حال الأداء (لا نقاص من قيمته (تخريب الدار أو إهماله).
وللدائن بيعه في المزاد العلني.

← م/ 884 يجوز أن الرهن مالكا المدين أو لشخص آخر
(الكفيل العيني).

الكفالة العينية (الكفيل)

← في الكتاب الى الشيء يجب أن كان الراهن أو الكفيل
مالكا للعقار وان يكون أهلا للتصرف فيه

← الأهلية (أهلية التصرف) تشترط عند المدين والكفيل العيني أيضا.
والأهلية لابد أن يكون هو كذلك أهلا للتصرف.

الأهلية للتصرفات — التصرفات النافعة نفعا محضا (الهبة، وصية) م صحيحة
— الدائرة بين النفع والضرر (البيع...)
— الضارة ضررا (قابلة للإبطال).

أما الدائن المرتهن لابد أن تتوفر فيه الأهلية.

← عندما تكون بصدد كفيل عيني م/ 893 " ف/ 6 "
يجوز للكفيل العيني أن يتمسك بجميع أوجه الدفع تجاه الدائن المرتهن

المدين ← أ كفيل الدائن المرتهن

ب كفيل عيني يجوز له أن يتمسك بجميع أوجه

ثانوية تخطيط وتنظيم
علي 5 / 2016

(1)

تعريف العقد م 882: الرهن عقد يكسب به الدائن حق عيني على عقار مخصص للوفاء بدينه يكون له بمقتضاه (الصياغة العربية)
أن يتقدم على الدائنين في المرتبة

خصائص عقد الرهن:

1- ينصب على عقار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك (رهن الطائرات السفن)

2- الراهن أهل للتصرف - لابد وأن يكون متمتع بجميع قواه العقلية وأن يكون بالغ 19 سنة.

3- حق تبعي م/886 لا يتصور وجود الرهن دون وجود دين أصلي وهو يرتكز على الدين

لا ينفصل الرهن عن الدين وبالتالي يتبع هذا الدين في نشوئه وفي صحته وفي انقضائه ويجوز للدائن التمسك بجميع أوجه البطلان

4- الرهن الرسمي على عكس الرهن الحيازي

أ) خروج العقار المرهون من حيازة المدين

أ) فقدانه الحيازة، بحيث للمدين حق الاستغلال والانتفاع وحتى التصرف بعوض (بيع) أو بدون عوض (هبة)

وليس للدائن أي حق مرتبط بالعقار ولا بالمالك ولا يتتبعه لأن هذا الحق مرتبط

لكن القانون إذا كان منح للمدين حق الاستغلال والانتفاع فإنه يجب أن يقوم

فإذا أدى إلى هلاك العقار خارج الأجل الذي يستغل ويصبح حال الأداء

5- غير قابل للتجزئة م/892 ← كل جزء من العقار أو العقارات ضامنة للوفاء بكل الدين.

- عدم تجزئة الرهن ليست من النظام العام (يمكن أن نتفاهم معاً)

الرهن لا يتأثر بموت المدين أو الدائن وبالتالي فإنه ينتقل

إلى ورثة الدائن أو المدين.

6 - ينقضي بانقضاء الدين

الأفضلية ترتيب القيد

شروط الرهن الرسمي:

1) سبب في الرهن ما يشترطه المشرع للعقد الآخر — رضا وسبب ومحل والشكل

المادة 883 التي تتناقض مع م 882.

882 → الرهن عقد

883 → لينعقد الرهن الرسمي يجب عقد رسمي أو بمقتضى حكم أو قانون

↓

اشترط إفراغ الرهن في قالب رسمي وإلا فإن العقد باطل بطلاناً مطلقاً

↓

3) القيد لم يكن العقار له مهمتان:

- تحديد درجة التقدم (حق الأفضلية) في حالة وجود عدة دائنين مرتهنين (الأول هو الذي قيد رهنه الأول...) الدائنين العاديين... فطبقاً الضمان العام

- جعل الاحتجاج بالرهن أي يكون opposable فيما بين المتعاقدين وحق الغير

يجوز أن تنصب عدة رهون على عقار واحد — المحافظ العقاري

تحديد ...

(3)

الاركان: رضا - سبب - محل - شكل ،
المحل:

لابد من توافر 3 شروط في محل عقد الرهن :

1) الشرط الاول : يجب أن يكون العقار المرهون مما يجوز التعامل فيه - (البيع بالمزاد العلني) شرط متلازم
الدائن للعقبة المرهونة عدم الوفاء بالدين
يكون هذا الشرط بالطلاق مطلوب
لابد أن يكون البيع في المزاد العلني
← م/ 688 و 689 يمنع بيع أو التعامل في أملاك الدولة (الأملاك العامة) أو الأماكن المخصصة بالنظام ولا يملك التصرف فيها

2) الشرط الثاني م/ 94 يجب أن يكون
لا يستطيع هذه المادة 2
← 886/ 2 يجب أن يكون العقار المرهون معينا تعيينا دقيقا سواء من حيث طبيعته
(أرض جرداء ، مبنية ، مملوك بشكل كامل أو جزئي في الشيوع) موقعيته (عنوانه
طابع مساحة تحديث الحدود

3) الشرط الثالث م/ 884 أن يكون مملوك للمدين أو الغير (أو هو الكفيل عيني) وبالتالي لا بد أن يكون مالكا
لهذا العقار

شرط ملكية المدين أو الكفيل العيني تتطلب منا أن
وهنا نتعرض إلى 4 حالات

(٢)

رهن ملك الغير في فرنسا ← باطلا

لا يمكنه تصحيحه بالإقرار للمالك

لأنه من النظام العام

المشرع الجزائري لم ينص على هذه الحالة ← يمكنه بالقياس

على بيع ملك الغير (م/ 397 - 398 - 399)

← هنا يشترى المالك يجوز للمشتري أن يطلب

إبطال العقد ← فهو بيع قابل للإبطال لكنه

لمصلحة المشتري ← لكنه هذا البيع ملك الغير يمكنه

تصحيحه في حالتين: (افتراضية)

- غير ناجز ( ) غير نافذ وهو الصحيح

↓

لكونه موقفا

في القابلية للإبطال

← النظرية العامة 99 / 1 / 105

Ratification الفرضية الأولى: إقرار المالك لعقد البيع

(لأنه طرف أجنبي عن العقد بعد الإجازة يكونه

للمشتري ومادام طرف أجنبي له حق الإقرار

الفرضية الثانية: أيلولة ملكية العقار للبائع

اكتساب البائع ملكية الشيء فيما بعد

← انتظار التسجيل

تطبيق أحكام 397، 398، 399

لماذا هذا الشرط: أن يكون العقار المرهون ملك

للراهن لأنه الراهن لم يوف بالدين فإنه

العقار سوف يجري بالمزاد العلني ولا يمكنه

ذلك إلا إذا لم ← ملك للراهن

← يمكنه تصحيح البيع عندما أين يمكنه تصحيح العقد

المشتري عن العقار

ملاحظة:
الدين
الراهن
ضمانة للدين
... عليها
الدين
أو العقار
... ذلك
حالة الوفاء
هناك عقار
5 مليون دج،
... 50 مليون
ويبقى
في هذه
مرهون لا ...
... ولكنه
... كما هو
كلي.

في حالة الوفاء الجزئي فإنه لا يؤثر بالرهن ولا ينقصه ولكن يبقى كما هو

• وفي حالة عدم الوفاء بقيمة 50 مليون في الأجل المحدد دج فإن: الدائن يقوم بإجراء الإنذار ثم البيع بالمزاد العلني وعليه يباع العقار ويتم الوفاء أمام المبلغ المتبقي.

ملاحظة:

كل الدعاوى الشخصية (الدين مثلا) والعينية (مثلا: الرهن) تتقادم بعد مضي 15 سنة

لا التقادم ليس من النظام العام، ولا يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه

← يشترط ملكية الراهن أو الكفيل العيني للشيء المرهون

الرجوع إلى الحالات ... لا رهن

8- **رهن ملك الغير**

البيع أخذ شرعيه في الحديث عنه بيع ملك ... على ... البطلان

• الرهن هنا يكون: هو قابلا للإبطال المواد 397 ← 399 (تكلمنا عن بيع ملك الغير)

مثلا: إذا جاء شخص ... بملك ... للمشتري
إبطال العقد.

عندئذ له يجوز تصحيح البيع ملك الغير
حالتين ← في: المالك الحقيقي

مثال:
(ب) بائع → مشتري (ج)

(أ) باع (ب) مالا يملكه وهو المالك (ج)
هنا يجوز لـ (ب) = إبطال العقد

- هذا البيع هو غير نافذ في حق المالك (ج) فإنه لم يكن

لا يجوز للمالك أن يرفع دعوى الإبطال (لأنه ...)

لا حالة له حق الإقرار فقط

- دعوى الإبطال تقدم إما :
  - من أحد المتعاقدين
  - أو من طرف واحد مثل م 392 (حق المشتري)

- دعوى بطلان المطلق : يمكن إثارته من أي شخص عام

- الإجازة : تكون من الطرف المتعاقد ضحية تدليس أو إكراه أي من الشخص الذي يمكنه إبطال العقد ، (تكون في الحالة للإبطال كتابي)

- الإقرار : يكون من طرف أجنبي عن العقد

- بيع ملك الغير يكون صحيحا في حالتين :
  1. إقرار المالك (ح) للعقد البيع ، ويستخدم حق

المشتري طلب الإبطال

مثال :

المشتري رفع دعوى طلب الإبطال :

- بعد الإقرار ⇐ هنا حالتين :
  - وجود إقرار كتابي من قبل (ح) ⇐ يحكم بعدم قبول الدعوى لعدم التأسيس
  - في حالة عدم وجود الإقرار . نضع : بوجود الطرف المتدخل في الخصام (ح) هنا (ح) :
    - إذا أقر ذلك ⇐ عدم قبول الدعوى لعدم التأسيس أي رفض دعوى المشتري المتعلقة بإبطال العقد .
    - إذا رفض ⇐ يحكم بالإبطال لصالح المشتري
  - (دخول إجباري)
- قبل الإقرار ⇐ هنا القاضي ينظر في الدعوى مع الحالة التي أعقب فيها وبالتالي : بطلان العقد

- الحالة 02 : هـ...
العقار ا...
أي : أ...
المبيع للـ...
وبالتالي : ...
هذه الإ...
تكون في...

الإبطال هـ...
وبالتالي تحفظ... زال

الإجراء (24...

(رابع) في تعريف... الأوساع ال...

(ح) (مخصص)

الترقية العـ...

التصرفات ...
أن يكو...
لتنصب - المدين
في أهلا
العقار للتصرف
⇐ أن يكون ...
يجمع ...
وبالغ سن ...
الرشد 19

- ... أن تنقض (راجع الـ...

• الحالة 02 هي إعتساب البائع العقار أو التي دحل العقد.
أي: أيلولة ملكية الشيء المبيع للبائع
⟸ بالتالي: يصبح مالك الشيء.
هذه الأيلولة يجب أن تكون **قبل** رفع دعوى الإبطال من قبل المشتري
⟸ وبالتالي تنقضي ... [illegible] ذلك.

الأحد 2016/04/24

(تابع) في تعريف عقود الرهن:
• الوثائق العرفية أصبحت باطلة (خصوصا) إن وجدها في الترقية العقارية.

الخصائص:
1) يتمتع ... إن يكون 3) ... 4) ...
المدين أهلا للتصرف
يجب أن يكون العقار
ألا يكون للراهن حق ...
يجب توافر الأهلية ... وبالغ سن الرشد 19، وجود رهن رسمي ... وجود دين أصلي
2) أن يكون صحيحا — التسليم لا يؤدي إلى فقدان الحيازة
3) ... باسم أو جهة الإبطال ... المدين
⟸ أن يتحقق بانقضاء الدين
(راجع الدرس السابق فيه الخصائص)

الم 11 ج ⟸ يسقط الدين ويصبح حال الأجل إذا المدين قام بانقاص الضمان.

• عدم تجزئة حق الرهن
⟸ م 72 هذا ليس من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على مخالفة ذلك.

• الم 882 و 883 (تناقض)
• يشترط في الرهن الرسمي أن ... الرسمية عند الموثق
+ القيد في السجل العقاري في المحافظة العقارية
⟸ الاحتجاج بالرهن إلى أن يكون نافذا فيما بين المتعاقدين وكذلك بالنسبة للغير
⟸ أنه يحدد درجة التقدم أي الأولوية في حالة تعدد الدائنين

• الرسمية ⟸ عند الموثق
• القيد ⟸ يكون لدى مصلحة المحافظة العقارية

• شروط المحل:
3) الرهن: إذا حل الأجل ولم يوفِ المدين بدينه، يمكن للدائن التنفيذ على العقار ولكن: لا يمكن أخذه، بل يجب بيعه في المزاد العلني
⟸ ولذلك يشترط ... المدين حول تخزين العقار في حالة عدم الوفاء ... [illegible]

الإبطال
... قبل
2) قبل الإقرار لا
هنا القاضي في الدعوى الحالة التي تعب فيها البائع: حل العقد
الاقتراح ... حول إجباري
3) إذا رفض لا يحكم بالإبطال لصالح المشتري

- رهن ملك الغير:

أ- في القانون الفرنسي:

باطل بطلان مطلق

ولا يصحح إلا بإقراره

مع أن المشرع الجزائري ذلك ولكن قياسا للبيع ملك الغير م 397 و 398 و 399

جعل القانون بيع ملك الغير قابل للإبطال وذلك لمصلحة المشتري.

- بيع ملك الغير له حالات لذا خصص (وقد تمت دراستها في الحصة السابقة)

⇐ وعليه تطبيق أحكام هذه المواد 397 و 398 و 399 هذا الشرط:

أي اشتراط أن يكون المدين أو الكفيل العيني مالكا للعقار.

⇐ الحكمة: إذا لم ينفذ المدين بالتزامه فإن هذا العقار سوف يباع بالمزاد العلني، ولا يمكن ذلك إلا إذا كان هذا العقار المرهون ملكا للراهن (أي المدين أو الكفيل العيني) الذي يعتبر أحد أطراف الرهن.

وعليه: كما يمكن تصحيح البيع الباطل من لا ولكن تصحيح الرهن في حالتين:

الحالة 1: إقرار المالك الحقيقي لهذا الرهن

وعليه يمتنع على الدائن أن يطلب إبطال عقد الرهن، لأن الكفيل العيني أصبح مالكا لهذا العقار للمدين (المدين الراهن)

الدائن (الدائن المرتهن) المشتري ⇐ يحق له المطالبة القضائية طلب إبطال الرهن

⇐ بشرط: أن يكون هذا الإقرار قبل رفع دعوى الإبطال

م 397 و 398 و 399

لأن: إذا هذا الإقرار صدر بعد رفع الدعوى ⇐ فلن يتطرق له لا يهم بنظر في الدعوى وهي على حالتها الأصلية.

الحالة 2: أيلولة ملكية العقار المرهون للمدين: وبالتالي يتحقق شرط الملكية المنصوص عليه في المادة وبزول الخطر الذي كان يهدد صحة العقد.

- وفي تلك الحالتين: 1 و 2

لا ينتج الرهن آثاره إلا بعد قيده في السجل العقاري (أي بعد تصحيحه)

⇐ لا يكون لهذا التصحيح أي أثر إلا بعد قيده في السجل العقاري

وهو لا يكون لهذا التصحيح أي أثر رجعي وهذا معناه أنه لا يترتب على هذا التصحيح

أما مساس

التي أكتسبت

انعقاد الرهن

في السجل العقـ

- الرسمية ⇐
- القيد ⇐

مثال:

- إذا صدرت رهن
- بعد هذا دا...

أو من الورثة ...

المالك) في حوادث

- و القيد لم يتم ... الكفالة العينية ...

⇐ خلال هذه ...

حق عيني السنين في

التصرف فيه

⇐ وعليه القو...

- إذا صدرت ...

بين انعقاد الر...

و القيد (الت...

هذه التصرفات

و لا تؤثر عليها

الرهن ⇐ صوصت له
طلب إبطال الرهن
هذا الإقرار
الإبطال
الإقرار صدر بعد
بتطرفيه لا
حالتها الأصلية
ملكية العقار
بالتالي بحقوق
من الملكي
بعد صحة
① ②
بعد
العقار إذا
رجوع أثر
العقاري
التصحيح
معناه
القيد

أي مساس بالحقوق العينية التي أُثبتت على العقار بعد انعقاد الرهن وقبل قيده في السجل العقاري.

• الرسمية ⇐ العقد صحيح
• القيد ⇐ ينتج آثار الرهن

مثلا

• أنا أدارت رهن في ماي.
• بعد هاجا دا [illegible] (حالة) من الدائن الرهني /
أي مات المورث وأنا ورثته (أصبحت أنا المالك) (حالة عن الإبطال) في جوان.
• والقيد لم يتم إلا في [illegible] أساس الكفالة العينية ففيها زال الخطر
⇐ خلال هذه (3) أشهر هناك حق عيني اكتسب في هذه الفترة وتم التصرف فيه.
⇐ وعليه القيد لا يسري بأثر رجعي
• إذا صدرت تصرفات أو حقوق عينية بين انعقاد الرهن من ملك الغير والقيد (التصحيح)، فإن هذه التصرفات تبقى صحيحة ولا يؤثر عليها القيد، لأن القيد

لا يسري بأثر رجعي

* أنا رهنت ملك الغير، هذا الرهن مهدد بالإبطال وبعدها (مثال)

[illegible]

الحق رهن ملك الغير أم 889 ≠ "يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير رهنها" (مادة الشارك)
وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنقاض (يوحده من الهلاك).
(الهدم)، إذا هدمت المباني أو من التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى على المباني وفقا لأحكام الالتصاق ق.م 778 وما يليها.

⇐ مثلا: عقد إيجار فلاحي.
- أرض فلاحية مخصص أجل العمل فيها تحتاج لـ: منزل + إسطبل إلخ.

عقد الاستيار = (حق الاستيار) ⇐ تؤدي إيجارا أي ⇐ توقيع دفتر الشروط
هو الذي قبل أن يثبت حقوق والتزام كلا الطرفين

الـ جزء من حق الملكية (الاستغلال + الانتفاع وفقط)

الحالة 2: رهن المالك الظاهر

(وهي نظرية الظواهر)

. المالك الظاهر ⇐ ليس المالك.

ولكن توفرت فيه بعض المظاهر أدت

إلى إعتقاد الناس أنه هو المالك.

مثلا: المالك الصوري، أو الوارث الظاهر

- وجاء أبرم معه أنا العقد وعليه

هو الدائن، وتظهر الحقيقة وتبين أثناء الدين أنه ليس مالك.

* هل هذا الرهن يعتبر قابل للإبطال

باعتباره صادر من غير مالك؟

يجب إعتباره صحيح، وحماية من يقع

في ذلك الأمر؟

في م 885،

المشرع أخذ أصل نظرية الظواهر الذي ذكرو،

في جميع الأحوال.

- المشرع الجزائري استثنى م 885 من تلك

النظرية،

⇐ القرار الصادر من محكمة النقض الفرنسية، الصادر ~~[illegible]~~ لمصلحة الدائن المرتهن

المتعاقد نتيجة غش الذي قدمه PDG ضد الصادر عن المدين الذي تقرر

البنك (الذي رهن ~~[illegible]~~ العقار) عادة

- البنك مشترط: إمضائين.

- PDG: قام بإمضاء واحد فقط

إبطال سند ملكيته أو نسخه

أو انقاعه أو زواله

~~#~~ ERROR / COMMUNIS / FACIT
غلط / المشترك / يخلق

Jus
القانون

l'erreur commune fait le droit

هذه القاعدة جاءت بها محكمة النقض

. الغلط المشترك: هو أن أغلب الأشخاص

في نفس الظروف يرتكب هذا الغلط للعامة.

- وبالتالي: هذه مديرية الضرائب التي تعرف بأنه يجب القيام بالإمضائين.

- وبالتالي أيدت الحكم الذي جاء به

المحكمة الابتدائية ⇐ وهو ألزم

البنك بإرجاع ~~[illegible]~~ المبلغ لمديرية

الضرائب على أساس نظرية الظواهر

- وعلى هذا الأساس أصبحت هناك

تطبيقات عديدة لهذه النظرية.

م 885: تبقى صحيحا الرهن

لا لسبب آخر

كان حسن النية

⇐ **ملاحظة**

① بدلا لـ

- الفسخ ⇐

- الإلغاء غير

وزوده في الحا

+ الزوال

② إذا إثبات

النية،

- صدد احسن ا

وعليه: لو وقع

الظروف بأنه

الرهن ~~[illegible]~~

الظاهر هو المال

ما قصد بحسن

وعليه:

① تقع على الـ

② ماذا إثبت

أيضا أغلب الأشخ

الأمر الذي وقع

لأي سبب آخر، إذا أثبت أن الدائن
كان حسن النية.

⇐ **ملاحظة:**

1) بطلان ⟨ بطلان مطلق / بطلان نسبي

- الفسخ ⇐ عدم التنفيذ / الرجعية جزئي - كلي

- الإلغاء ⇐ غير موجود في ق.م المدني
وتجده في الجانب الإداري.
+ الزوال ⇐ لا توجد في ق.م المدني (من بين المصطلحات)

2) إذا أثبت أن الدائن كان حسن
النية:

- مفهوم حسن النية ⇐ هو مبدأ مفترض.

وعليه: لو وقع أي شخص في نفس
الظروف بأنه سيبرم هذا العقد
الرهن (...) ويتأثر بأن ذلك المالك
الظاهر هو المالك الحقيقي) ⇐ هذا
ما نقصد بحسن النية.

وعليه:
1) تقع عبء الإثبات على ⇐ الدائن
2) ماذا يثبت ⇐ يثبت حسن نيته
أي ما (أي يثبت أنه مشترك في نفس
الأمر الذي وقع فيه الغير حاله)

وعليه جاءت المادة 884 بصياغة مطلقة
وبالتالي يبقى الرهن صحيح بشرطين 1) 2)

الحالة 3: رهن الحصة الشائعة.

المادة 890.

- يرتبط مصير الرهن بنتيجة القسمة.

- **الحالة 1:** الرهن الصادر عن جميع الملاك في الشيوع
المادة 890/1.

فهذا الرهن يكون صحيح في جميع الأحوال مهما كانت
نتيجة القسمة أو بيعه بالمزاد العلني في حالة
استحالة قسمته (بناء على أن حق الأفضلية والتقدم)

- **الحالة 2:** إذا صدر الرهن من مالك واحد على
الشيوع: من الشيوع

1) إذا رهن أحد الشركاء حصة شائعة في العقار
أو حصة مفرزة قبل القسمة، ثم وقع في نصيبه
بعد القسمة جزء آخر غير جزء الذي رهنه
فإن الرهن ينتقل إلى الجزء الجديد
الذي آل إليه بما يعادل قيمة العقار
الذي كان مرهونا في الأصل بجزئية.

⇐ وما هو الحل إذا كان الرهن أكثر من قيمة
المتحصل عليها بعد القسمة، مثلا: الرهن
8000 دج والحصة المتحصل عليها
عندي دج هنا ما هو الحل؟ الأمر طبيعي أن

إذا هذه الحالة وبالتالي نطبق القواعد العامة الم 188، نرجع للضمان العام، وعليه الدائن المرتهن يصبح دائن عادي فيما تعلق ببقية الرهن (500 دج المتبقية)

- أكن يتعين على الدائن في هذه الحالة (القسمة) له إجرائين:

① أن يبين على ذيل العريضة الرسمي، الجزء الجديد الذي آل إلى المدين

② وأن تقوم بقيده في أجل 90 يوم من تاريخ إشهار القسمة الجديدة.

---

②

* أن الشريك يرهن كل المال الشائع

بالنسبة لحصته الحصة هو: صحيح، بالنسبة للباقي يعتبر = رهن ملك الغير (وعليه نطبق أحكام الإبطال لأن الأقرار يصبحون كالأجنبيين).

3 - غير موجودة في المادة

* إذا بيع عقار بالمزاد العلني لسبب أو لآخر فإن ما يأخذه الشريك يخصص للوفاء بالدين، لأن البيع بالمزاد العلني يطهر العقار.

معلق شبيه مثلا،

ملاحظة: أي (حكم)، لا بد من إفراغه في قالب رسمي أي عند الموثق

وعلى أساس هذا الحكم يستعد الموثق نسبك، وبعدها يتم إشهارها خلال 90 يوم

الجزاء: في حالة عدم القيام بهذا الإجراء خلال 90 يوم = المشرع لم ينص على ذلك.

القسمة الودية ← لا بد من صدور حكم بصفة قاطع ذلك القسمة

③ لا بد من شهر هذه القسمة الودية

---

* الشهادة التي تصدر عند الموثق: لا بد أنها لا بد من أ دفتار الفريضة

* الفريضة = تبين صفتك كوارث

* شهادة نقل الملكية = تبين صفتك كمالك الم 91 من المرسوم 76/63 الصادر في 25 مارس 1976

تتكلم عن باقي الشركاء

- الشهادة التوثيقية: تبين صفتك كمالك.

الحالة 4:

- يجوز أ...

دين معلق

أو فاسخ) أو

إحتمالي. كما

الرهن فما

مشروط أو

تحديد مبلغ

تحديد الموا...

ملاحظات:

- هذا لا يوجد

- معناه: معبر

ومعبر بعض الشرط

ولم يتدفو...

الحالة 4: رهن الدين (

الشروط المادة 89

- يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط (واقف أو فاسخ) أو دين مستقبل أو دين إحتمالي. كما يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لإعتماد مفتوح أو لفتح حساب جاري بشرط: تحديد مبلغ الدين المضمون أو تحديد المدة الأقصى لهذا الدين.

ملاحظات:

- هذا لا يوجد منه في الحياة العملية

- معناه: مصير الرهن مرتبط بمصير الشرط وحسب ما إذا تحقق أم لم يتحقق الشرط:

= لا توجد في الواقع.

لا بد من إفراغه
لدى عند الموثق
الحكم بسجل الموثق
إتمام إشهارها
عدم القيام
يوم = الشرع
من صدور حكم
ذلك الحصة
شهر هذه
الوديه
عند الموثق)؛
الفريضة
عوارث
تبيين الحدود كما
المرسوم
36 الصادر في مارس
تبيين
مالك